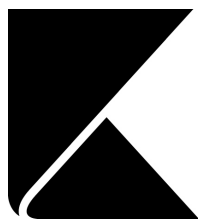


KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Millariina Tirkkonen

Kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa

Opinnäytetyö
Joulukuu 2014



Karelia
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2014
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä

Millariina Tirkkonen

Nimeke

Kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin kiinteistönvälittäjän vastuuseen asuntokaupassa ja käsiteltiin asuntokaupan vaiheita kiinteistönvälittäjää käyttäen. Tavoitteena oli löytää kiinteistönvälittäjän tehtävät ja vastuut eri vaiheissa asuntokauppaa ja tutkia millainen välittäjän vastuu on, jos välitettävässä asunnossa on virhe. Aihetta on pohjustettu määrittelemällä kiinteistönvälittäjä ja asuntokauppa.

Aihe on ajankohtainen, koska välityslakia ollaan juuri uudistamassa. Opinnäytetyössä on myös käsitelty lyhyesti kiinteistönvälitysalan ja asuntokaupan tilannetta tällä hetkellä. Opinnäytetyö on toteutettu lainopillisena valmisaineistotutkimuksena, jonka keskeisimpinä lähteinä on käytetty asuntokauppalakia ja lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Lisäksi työssä on käytetty muita oikeuslähteitä ja esimerkkeinä oikeustapauksia.

Keskeisenä seikkana kiinteistönvälittäjän vastuussa on toimeksiantosopimus, jonka mukaan välittäjän täytyy toimia välitystehtävää suorittaessaan. Kiinteistönvälittäjän vastuu on pääasiassa tuottamukseen perustuvaa sopimus- ja vahingonkorvausvastuuta sekä toimeksiantajaa että sen vastapuolta kohtaan. Lisäksi välittäjällä on vastuu toimia hyvän välitystavan ohjeen mukaan.

Kieli

suomi

Sivuja

30

Asiasanat

välitysliike, kiinteistönvälittäjä, asuntokauppa, asunto-osake



THESIS
December 2014
Degree Programme in Business
Economics

Karjalankatu 3
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
Tel. 358-13-260-6800

Author

Millariina Tirkkonen

Title

The Responsibility of a Real Estate Agent in Housing Trade

Abstract

The purpose of this thesis has been to study the responsibilities of a real estate agent in housing trade and the stages of a transaction when a real estate agent is involved. The aim of the study was to find out the duties and responsibilities of the agent at different stages of the transaction and to explore the responsibilities of the agent if there is a flaw in the apartment. The subject is approached by defining the terms of real estate agent and housing trade.

This thesis deals with a very actual topic, because the real estate law is currently being reformed. The thesis also briefly explains the current situations of the real estate and housing business. This thesis was executed by using the methods of legal desk research. The main sources have been the Housing Transactions Act 843/1994 and Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 (available only in Finnish and Swedish). Additionally, other relevant sources of law and legal cases have been used as examples.

One of the essential factors determining the responsibilities of the real estate agent is the mandate that the agent has to adhere to when conducting the brokerage. The liability of the real estate agent is mainly negligence of fault-based. It is contractual liability or liability for damages to the assignor of the counterparty. Furthermore the agent has the responsibility to act according to good brokerage practice.

Language

Finnish

Pages

30

Keywords

real estate agent, housing trade, housing company share

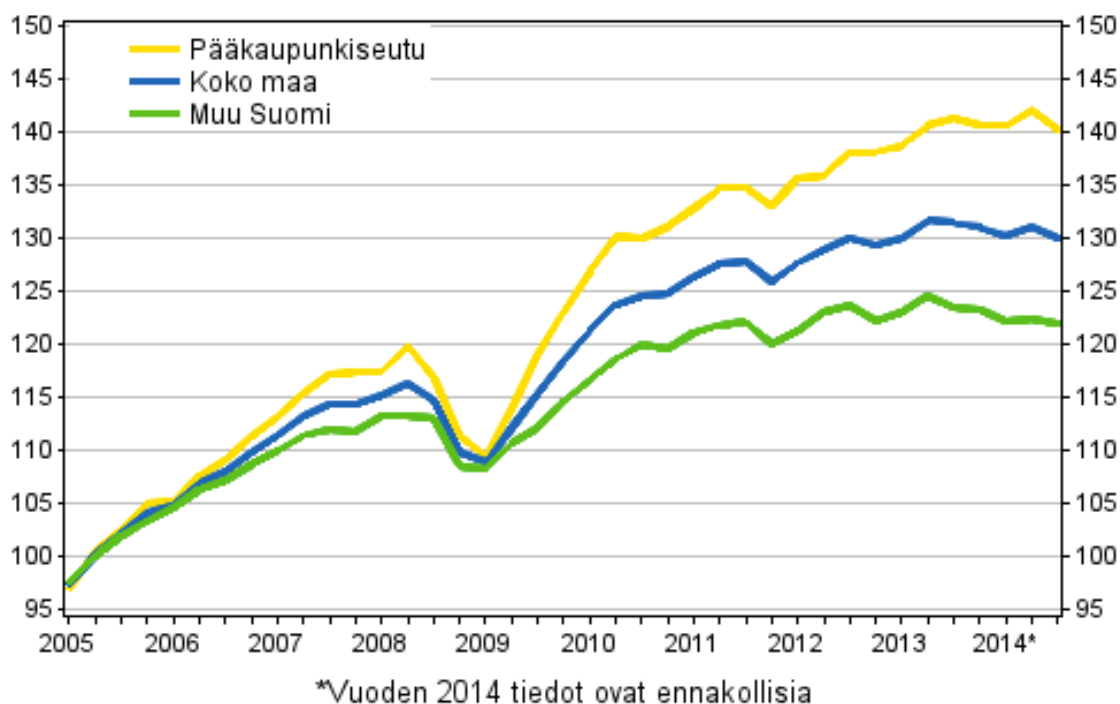
Sisältö

1	Johdanto	5
2	Kiinteistönvälityksen määritelmä	7
2.1	Yleinen määritelmä ja välitysliike	7
2.2	Kiinteistönvälittäjä	8
3	Asunnon kauppa	9
3.1	Toimeksianto	10
3.2	Välitystehtävä ja vastuut.....	11
3.3	Kiinteistönvälittäjä ja käsiraha	14
3.4	Välityspalkkio.....	16
3.5	Asunnon markkinointi	17
3.6	Kiinteistönvälittäjän ja kuluttajan välinen suhde	19
4	Asunnon virhe ja kiinteistönvälittäjän vastuu.....	20
4.1	Yleinen virhesäännös ja asuntoa koskevat tiedot	20
4.2	Vastuun jakautuminen virheen sattuessa.....	22
4.3	Kiinteistönvälittäjän vastuu virheessä.....	24
5	Pohdinta	25
	Lähteet	29

1 Johdanto

Asunnon ostaminen on osalle meistä koko elämän suurin investointi ja jossain vaiheessa osa lähes jokaisen elämää. Asunnon osto tehdään usein tunteen ja innostuksen vallassa, joten on hyvin tärkeää paneutua ostettavaan kohteeseen huolellisesti, jotta myöhemmin ei tule pettymyksiä asunnon suhteen. (Rantanen 2008, 5.) Asuntokaupan voi tehdä itse, mutta turvallisempaa on kääntyä ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän puoleen, joka hoitaa suuren osan asuntokaupasta myyjän puolesta. Suomessa on useita kiinteistönvälitysliikkeitä, joista voi helposti valita itselleen sopivimman. Suomessa yli 80 % asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avulla (Kasso 2006, 107). Tällä hetkellä kiinteistönvälitysala on Suomen yleisen taloustilanteen tavoin laskusuhdanteessa ja käytettyjen asuntojen kauppamäärä on laskenut noin viidenneksen vuodesta 2012 (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2014). Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntokauppaa välitysliikettä käyttäen ja keskitytään kiinteistönvälittäjän vastuuseen asuntokaupassa.

Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, koska viime aikoina mediassa on uutisoitu asuntojen hintojen laskusta ja kiinteistönvälityksen tilasta, joka johtuu Suomen yleisestä huonosta taloustilanteesta (Taloussanomat 2014). Kiinteistönvälittäjien avulla tehdyt kaupat ovat vähentyneet eikä kaikille kiinteistönvälittäjille riitä töitä (YLE Uutiset 2014). Seuraavalla sivulla kuvio 1 esittää vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitystä vuodesta 2005 vuoteen 2014. Kuviosta voidaan havaita, että asuntojen hinnat ovat pienessä laskussa. Tilastokeskuksen ennakotietojen mukaan vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä, pääkaupunkiseudulla 1,3 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia. (Tilastokeskus 2014.)



Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys. (Tilastokeskus 2014)

Asuntokauppalain (843/1994) mukaan asuntokaupalla tarkoitetaan asunto-osakkeen luovutusta myyjältä ostajalle rahaa vastaan. Asunto-osakkeiden kauppaa säänteli aiemmin kauppalaki, mutta koska se ei käsitellyt tarpeeksi asuntokauppaan liittyviä erityiskysymyksiä, säädettiin asuntokauppaa koskeva laki (Nevala 2011, 1). Asuntokaupan voi tehdä ilman kiinteistönvälittäjää, mutta tässä opinnäytetyössä keskitytään asuntokaupan tekemiseen kiinteistönvälittäjää käyttäen. Tällöin myyjä käyttää apunaan välitysliikettä, jonka kiinteistönvälittäjä vastaa tietyistä asuntokauppaan liittyvistä seikoista.

Kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskee sama laki, mutta tässä opinnäytetyössä perehdytään vain kiinteistönvälitykseen ja kiinteistönvälitysliikkeisiin asunto-osakkeiden kaupassa. Välitystoiminnalla tarkoitetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, myöhemmin KVV) mukaan kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä on keskeisin laki tarkastellessa kiinteistönvälittäjän oikeuksia ja velvollisuuksia (Nevala 2011, 3). Lakia sovelletaan vain varsinaiseen kiinteistönvälitykseen, josta määritelmä on edempänä. Lakia ei sovelleta satunnaiseen välitystoimintaan, joten välitysliikkeen on

oltava rekisteröity kiinteistönvälitysliike, jotta se saa laillisesti harjoittaa välitystoimintaa. (KVV 1074/2000, 2 §.) Tämä laki koskee vain välitysliikkeen ja myyjän tai välitysliikkeen ja ostajan välistä suhdetta (Nevala 2011, 3).

Tärkein tutkimuskysymys opinnäytetyössä on ”Millainen on kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa?”. Työssä on siis käsitelty välittäjän vastuuta asuntokaupan eri vaiheissa sekä lisäksi lyhyesti asuntokauppaa yleisesti sekä muiden osapuolien vastuuta kaupan eri vaiheissa ja virheen kohdalla. Lähteinä työssä on ensisijaisesti käytetty ajantasaista lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä, oikeuskirjallisuutta sekä lain esitöitä.

Tutkimusmenetelmänä tässä opinnäytetyössä käytetään lainopillista tutkimusta. Lainopin eli oikeusdogmatiikan tavoitteena on selvittää sopiva voimassa oleva oikeudensisältö käsiteltävässä oikeusongelmassa ja se, kuinka oikeassa elämässä tulee toimia voimassa olevan oikeusjärjestyksen mukaan. Tärkeää lainopillisessa tutkimuksessa on oikeuden jäsentäminen, joka auttaa löytämään etsimänsä säännökset ja hahmottamaan kokonaiskuvaa oikeudellisista järjestelyistä. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20.)

2 Kiinteistönvälityksen määritelmä

2.1 Yleinen määritelmä ja välitysliike

Kiinteistönvälitystä ei saa harjoittaa kuka tahansa, vaan toimintaa harjoittavan täytyy olla kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröity yksityinen elinkeinon harjoittaja tai oikeushenkilö. Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000, myöhemmin KVLVV) annetun lain mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jolla pyritään saamaan tuloja tai taloudellista hyötyä saatamalla sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa (1 §). Kiinteistönvälitystoiminnan tavoitteena siis on kiinteistön tai osakkeiden kaupan tai omistusoikeuden siirtymistä koskevan sopimuksen syntyminen (HE 196/2012, 3).

Aluehallintovirasto pitää yllä rekisteriä, johon kiinteistönvälittäjien täytyy tehdä ilmoitus pystyäkseen harjoittamaan välitystoimintaa. Ilmoitus täytyy tehdä sen alueen aluehallintovirastolle, jossa henkilö aikoo harjoittaa välitystoimintaa. Tätä

rekisteriä kutsutaan välitysliikerekisteriksi, ja jokaisella on oikeus saada tietoja rekisterin sisällöstä. (KVLVV 1075/2000, 7 §.) Aluehallintovirasto valvoo kiinteistönvälittäjien toimintaa, ja sen tulee kieltää välitystoiminta, joka tapahtuu ilman rekisteröintiä tai muuten lain vastaisesti (HE 196/2012, 4).

Välitysliikerekisteriin voidaan merkitä yksityisiä elinkeinonharjoittajia ja suomalaisia sekä ulkomaalaisia oikeushenkilöitä, jotka haluavat harjoittaa välitystoimintaa. Rekisteriin merkitään yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus. Oikeushenkilöiltä rekisteriin kirjataan toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja osoite. Rekisterissä täytyy käydä ilmi onko välitysliike kiinteistönvälitysliike vai vuokrahuoneiston välitysliike ja vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus. Lisäksi rekisteriin merkitään vastuuvakuutuksen antaja ja vakuutusmäärä sekä rekisteritunnus ja rekisteröinnin päivämäärä sekä mahdolliset välitysliikkeelle annetut varoitukset. (KVLVV 1075/2000, 9 §.) Aluehallintoviraston rekisteriotteen mukaan Itä-Suomessa on tällä hetkellä noin 230 kiinteistönvälitysliikettä (Aluehallintovirasto 2014).

2.2 Kiinteistönvälittäjä

Kiinteistönvälittäjä on välitysliikkeen palveluksessa oleva henkilö (Tieteen termipankki 2014). Kiinteistönvälittäjäksi hyväksymisen edellytyksenä on välittäjäkokeen läpäiseminen. Kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennettä LKV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen läpäissyt henkilö. (HE 196/2012, 4.) Keskuskaupakamarin välittäjäkoelautakunta määrää kokeen ajan ja paikan ja vahvistaa luettelon lainsäädännöstä, kirjallisuudesta ja muusta aineistosta, johon kiinteistönvälittäjäkokeen kysymykset perustuvat (Valtioneuvoston asetus kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 143/2001, 2 §). Hallitus teki vuonna 2012 esityksen eduskunnalle kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta. Tässä lain esityössä tavoitteena on laajentaa kiinteistönvälittäjän ammattipätevyysvaatimuksia, jotta välityspalveluiden laatutaso parantuisi. Ehdotuksen mukaan välitysliikkeen palveluksessa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella täytyisi olla välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja kaikilla täytyisi olla tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Lisäksi on ehdotettu, että välittäjäkokeita jär-

jestävä Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutettaisi Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnaksi. (HE 196/2012, 8–9.)

Kiinteistöalalla toimi vuoden 2014 alussa noin 4 500 kiinteistönvälittäjää, joka on liikaa tarpeeseen verrattuna. Välittäjien kesken on suurta kilpailua, joka näkyy välityskohteiden ylihinnoitteluna ja välityspalkkioiden pienentymisenä. Kauppalehden mukaan osa välittäjistä tyytyy vain 1,5 prosentin suuruiseen välityspalkkioon, vaikka keskimäärin palkkiot ovat 3,5 prosentin luokkaa. (Kauppalehti 2014.)

3 Asunnon kauppa

Asuntokaupalla tarkoitetaan irtainta asuntokauppaa, eikä asumiseen käytettävien kiinteistöjen kauppa vastoin monien olettamusta ole asuntokauppaa. Kaupan kohteena ovat siis asunto-osakkeet. (Nevala 2011, 1.) Asunnoksi määritellään asunto-osakkeet ja muut asuntoyhteisön osuudet (Nevala 2011, 15). Kauppaa tehtäessä ostaja tekee ensin ostotarjouksen, jonka myyjä joko hyväksyy tai hylkää. Myyjä voi sen jälkeen tehdä vastatarjouksen, jonka ostaja hyväksyy tai hylkää, ja näin edetään siihen asti, että kauppa syntyy. (Nevala 2011, 67.) Seuraavaksi yleensä ostajan pankissa järjestetään kaupantekotilaisuus, jossa kauppahinta maksetaan ja asunto-osakkeet siirretään uudelle omistajalle (Aktia 2014). Asunnon kauppa tehdään kirjallisesti, mutta toisin kuin kiinteistön kaupassa, asuntokaupassa ei tarvita kaupanvahvistusta. Kaupanteossa ja kauppakirjan kirjoittamisessa voidaan käyttää asiamiestä, jonka valtuutus tehdään kirjallisesti ja yksilöidysti. (Oikeusministeriö 2014.)

Asuntokauppalaissa (843/1994) ei ole säädetty kauppakirjan muodosta tai sisällöstä, mutta kauppakirjan malleja löytyy esimerkiksi Kiinteistölakimiesten internet-sivulta. Kauppakirjaan tulee merkitä kaupan osapuolet, kaupan kohde pinta-aloineen sekä kaupan ehdot. Ehdoista tulee käydä ilmi kauppahinta, maksuehdot ja -aikataulut, omistusoikeuden siirtyminen, osakekirjan luovuttaminen, hallinto-oikeuden siirtyminen, asunto-osakkeesta aiheutuvat kustannukset, vaaravastuu, kauppaan kuuluvat varusteet ja veroseuraamukset. Lisäksi kauppakirjaan kirjataan kaikki muut ehdot ja ostajan saamat tiedot asunnosta sekä tieto

mahdollisesta kuntotarkastuksesta sekä kaupan osapuolten allekirjoitukset. (Kiinteistölakimiehet 2014.)

Asunto-osakkeella tarkoitetaan asuntokauppalain (843/1994) mukaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Asuntoyhteisö taas on asunto-osakeyhtiö tai muu osakeyhtiö, jonka osake oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. (3 §.) Asunto-osaketta kutsutaan myös osakehuoneistoksi, joka on osakkaan eli asunto-osakkeen ostajan hallinnassa (Asunto-osakeyhtiölaki 1:3 §). Kuluttajalla tarkoitetaan asuntokauppalain (843/1994) mukaan luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten, ja elinkeinonharjoittajalla luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ammatillisesti myy asuinhuoneistoja. (3 §.) Käytännössä kuluttajalla viitataan tässä opinnäytetyössä yleisimmin asunnon ostajaan ja elinkeinonharjoittajalla kiinteistönvälittäjään.

3.1 Toimeksianto

Kun asunnon myynnissä käytetään kiinteistönvälittäjää, täytyy kirjallisesti tai sähköisesti tehdä toimeksiantosopimus, jonka ehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa. Sopimuksessa täytyy olla ainakin toimeksiantajan nimi ja osoite sekä välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi. Lisäksi sopimuksesta täytyy käydä ilmi toimeksiannon sisältö ja sen suorittamisesta maksettava korvaus sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Sopimus ei saa olla kerrallaan voimassa enemmän kuin neljä kuukautta. (KVV 1074/2000, 5 §.)

Toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on, että kiinteistönvälittäjä etsii asunnolle ostajan. Kaupan kohteen myyntihinnan ja muiden kaupan ehtojen muutoksista voidaan sopia myös suullisesti toimeksiantajan ja välitysliikkeen kesken. Välityspalkkion suuruutta tai sopimuksen voimassaoloaika ei kuitenkaan voida muuttaa suullisella sopimuksella, vaan niiden täytyy käydä yksiselitteisesti ilmi kirjallisesta toimeksiantosopimuksesta. Myös asuntoa etsivä voi tehdä toimeksiannon kiinteistönvälittäjän kanssa, mikä kuitenkin on käytännössä harvinais-

sempaa. Tällaista sopimusta kutsutaan ostotoimeksiannoksi. (Kasso 2006, 12.) Kun ostajalta on olemassa tällainen ostotoimeksianto, jossa ostaja maksaa välityspalkkion, välitysliike ei saa edellyttää myyjältä myyntitoimeksiannon tekemistä kaupan syntymiseksi (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2012, 7).

Toimeksiantosopimus on pääsääntöisesti sitova, mutta toimeksiantajalla on tietyillä ehdoilla oikeus irtisanoa sopimus. Sopimus on mahdollista irtisanoa sen voimassaoloaikana, jos se on tullut toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi toimeksiantajan oman tai läheisen henkilön sairauden takia. Myös jos jokin laki, viranomaisen toimenpide tai muu toimeksiantajasta riippumaton seikka on tehnyt sopimuksen epäedulliseksi, hänellä on oikeus irtisanoa se. Tällaisessa tapauksessa toimeksiantajan on korvattava välitysliikkeelle kohtuulliset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä. (KVV 1074/2000, 6 §.)

3.2 Välitystehtävä ja vastuut

Yleisesti kiinteistönvälitysliike ja sen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjä ovat vastuussa toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle silloin, kun välitystehtävän suorituksessa on virhe tai jos virheellinen menettely on aiheuttanut vahingon (Tieteen termipankki 2014). Välitysliikkeen velvollisuus on suorittaa välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja noudattaen hyvää välitystapaa. Kiinteistönvälittäjän on otettava huomioon toimeksiantajan ja vastapuolen edut ja välityksen tulee vastata markkinoinnissa annettuja tietoja. Kiinteistönvälityksen täytyy alkaa heti toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen. (KVV 1074/2000, 7 §.) Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 16.7.2007 dnro 2110/81/05 toimeksiantaja vaati kiinteistönvälittäjältä välityspalkkion alentamista, koska välittäjä ei ollut toiminut hyvän välitystavan mukaisesti. Tapauksessa välittäjä oli hyväksynyt ostotarjouksen kertomatta toimeksiantajalle kaikkia kaupan ehtoja, kuten remontin aloittamista asunnossa ennen luovutusajankohtaa. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että välittäjä oli toiminut hyvän välitystavan vastaisesti, koska hän ei ollut antanut tiedoksi kaikkia ostotarjouksen tietoja ja oli kutsunut myyjät kauppakirjan allekirjoitustilaisuuteen ilman, että kauppakirjaa oli annettu tiedoksi ennak-

koon. Lautakunta katsoi kuitenkin, ettei kiinteistönvälittäjän toimista aiheutunut merkittävää haittaa asunnon myyjälle, joten välityspalkkion alennus oli melko vähäinen 500 euroa.

Kiinteistönvälittäjällä on tiedonantovelvollisuus, eli hänen täytyy kertoa asunnon ostajalle kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa asunnon kauppaan. Kiinteistönvälittäjän täytyy myös antaa myyjälle sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen. (KVV 1074/2000, 8–9 §.) Ennen kaupan tekoa, välitysliikkeen täytyy esittää selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta sekä selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta. Välitysliikkeen täytyy myös esittää asiakirja, joka osoittaa sillä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia. (10 §.) Esimerkiksi myyjälle tulee kertoa kaupasta hänelle mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti ostajalle annettavia tietoja. Ostajalle on kerrottava kaikki tiedot, jotka vaikuttavat kaupasta päättämiseen. Tällaisia asioita ovat asunto-osakkeiden kaupassa tyypillisesti taloyhtiössä tulossa olevat korjaukset ja yhtiövastikkeen muutokset. (Kasso 2006, 14.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 15.10.2004 dnro 02/81/3182 on esimerkiksi kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta leikkikentän rakentamiseen liittyen. Ostajat olivat valittaneet leikkikentän rakentamisesta asunnon läheiseen puistoon. Kiinteistönvälittäjä oli tiennyt, että asunnon läheiseen metsikköön oltiin rakentamassa leikkikenttää, muttei ollut kertonut tätä asunnon ostajille. Asunnon ostajat olivat kuitenkin tienneet, että asunnon läheisyydessä on puisto ja heidän olisi pitänyt varautua mahdollisen leikkikentän rakentamiseen, joten kiinteistönvälittäjä ei laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan.

Välitysliikkeen ja sitä kautta kiinteistönvälittäjän vastuuseen kuuluu selonottovelvollisuus välitysliikkeelle annettujen tietojen oikeellisuudesta. Jos välitysliikkeellä on syytä epäillä, että tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä, liikkeellä on velvollisuus oikaista väärä tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei onnistu ilman kohtuutonta vaivaa, on välitysliikkeen ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. (KVV 1074/2000, 11 §.) Selonottovelvollisuus tarkoittaa käytännössä asuntokauppaan liittyvien asiakirjojen hank-

kimista ja läpikäymistä, kohteeseen tutustumista ja asunnon omistajan kanssa keskustelemista ja tarpeellisten lisäselvitysten hankkimista. Kohteen tarkastelu tarkoittaa asunnon normaalia pintapuolista havainnointia, eikä siihen käytetä tavanomaisesta poikkeavia menetelmiä, kuten rakenteiden purkamista. (Kasso 2006, 14.) Varsinaisessa kuntotarkastuksessa tutustutaan tavallisesti varsinaisen asuinhuoneiston lisäksi asunto-osakeyhtiöön ja sen tiloihin. Kuntotarkastuksessa voidaan käyttää asiaan perehtynyttä asiantuntijaa, jolla on tuntemusta ja kokemusta tarkastuksesta. Tarkastajan kanssa voidaan tehdä varsinaisen kuntotarkastuksen lisäksi kosteusmittaus ja korjausarvio. Lisäksi tarkastuksesta laaditaan vaatimusten mukainen raportti. (Kasso 2010, 207.) Yleensä hyvin hoidetuissa kiinteistöissä on tehty pitkän tähtäimen suunnitelma kuntotutkimuksia ja –tarkastuksia varten, joten ennen asunnon ostoa kannattaa asiaa tiedustella isännöitsijältä, sekä selvittää onko kuntotarkastus tehty äskettäin (Rantanen 2008, 16).

Esimerkkinä kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuudesta on kuluttajariitalautakunnassa käsitelty tapaus käytetyn asunto-osakkeen kaupasta 13.12.2007 dnro 2403/81/06. Tapauksessa kiinteistönvälittäjä oli kertonut ostajille, että taloyhtiössä on tulossa kellaritilojen salaojien korjaus, jonka kustannukset ovat vähäiset. Muutama vuosi asunnon ostamisen jälkeen, ostajille oli selvinnyt, että yhtiössä on tulossa paljon luultua isommat korjaukset, josta päätös oli kuitenkin tehty jo ennen asunnon kauppaa. Tapauksessa väitettiin, että kiinteistönvälittäjä oli toiminut virheellisesti ja huolimattomasti, koska ei ollut ottanut selvää tulevien korjausten laajuudesta. Ratkaisu kuitenkin oli, ettei välitysliikkeen tehtäviin kuulu rakennusten kunnon selvittäminen muutoin kuin asunnossa tehdyn tarkastuksen osalta, eikä saatavilla olleista asiakirjoista ollut selvinnyt mitään sellaista, mikä olisi antanut ymmärtää, että kaupan kohteessa on ongelmia. Kuluttajariitalautakunta siis katsoi, ettei välittäjä laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan, koska hän oli antanut kuluttajille kaikki ne tiedot, jotka hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää.

Kiinteistönvälittäjällä on velvollisuus toimia lainasäädännön määräämällä tavalla. Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Sopimusta ei kuitenkaan saa purkaa sen jälkeen, kun

toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen tai jos virhe on vähäinen. Toimeksiantajalla on kuitenkin oikeus välityspalkkion ja kustannusten alentamiseen, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Toimeksiantajalla on oikeus vahingonkorvaukseen siitä, mitä kiinteistönvälittäjän virhe on aiheuttanut. Välityслиikkeellä on velvollisuus vahingonkorvaukseen myös toimeksiantajan vastapuolelle välittäjän virheellisestä toiminnasta. (KVV 1074/2000, 13–14 §.)

3.3 Kiinteistönvälittäjä ja käsiraha

Asunto-osakekaupassa tavallisesti tarjouksen tekemiseen liittyy johonkin taloudelliseen velvoitteeseen sitoutuminen kaupan varmistamiseksi. Tavallista on maksaa myyjälle käsiraha. (Kasso 2010, 196.) Käsiraha tarkoittaa asuntokauppalain (843/1994) mukaan rahasummaa, jonka ostotarjouksen tekijä maksaa myyjälle vakuudeksi asunnosta, jonka hän aikoo ostaa. Vakiokorvaus puolestaan tarkoittaa sitä, että ostotarjouksen tekijä sitoutuu vakuudeksi suorittamaan ennalta määrätyn korvauksen siltä varalta, että hän vetäytyy kaupasta. (3:3 §.) Varausmaksulla taas tarkoitetaan sitä, että asunnosta kiinnostunut on asuntoa ennakkomarkkinoitaessa varannut sen ja maksanut myyjälle varauksen vakuudeksi rahasumman. Jos kauppa tehdään, varausmaksu lasketaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppa taas ei synny, myyjän täytyy palauttaa varausmaksu viipymättä. (KVV 1074/2000, 17 b §.)

Käsiraha kuuluu vakuusluonteensa vuoksi ostajalle siihen saakka, kunnes kauppa on tehty tai ostaja on kieltäytynyt kaupasta (Kasso 2010, 197). Käsirahan määrä voi asuntokauppalain (843/1994) mukaan olla enintään neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta (3:6 §). Jos kauppa tehdään, lasketaan käsiraha osaksi kauppahintaa. Jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus. Jos kauppa ei synny muusta kuin tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, myyjän on taas viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä ja tarjouksen tekijä ovat sopineet käsirahan sijasta vakiokorvauksesta, täytyy myyjän suorittaa tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä kuluttaja, he voivat kuitenkin

erikseen sopia erilaisista korvauksista kaupan peruuntuessa. (Asuntokauppalaki 843/1994, 3:3 §.)

Asuntokauppalain (843/1994) mukaan myyjällä on kielto vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja, eli kun myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa vastaanottaa toista käsirahaa tai tarjousta samasta asunnosta. Jos kauppa kuitenkin peruuntuu, myyjä saa vastaanottaa uuden käsirahan, mutta vasta kun edellinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että raha jää myyjän hyväksi. Jos myyjä kuitenkin on vastaanottanut useita päällekkäisiä käsirahoja, eivät tarjoukset sido niiden tekijöitä. (3:5 §.)

Kiinteistönvälittäjää käytettäessä kiinteistönvälittäjä saa vastaanottaa tarjouksen tekijältä käsirahan, jos toimeksiantosopimuksessa on niin sovittu. Välittäjä ei saa vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja. Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja raha jää toimeksiantajalle, on mahdollista, että kiinteistönvälittäjä saa osuuden käsirahasta. Tämä on mahdollista silloin, kun toimeksiantosopimuksessa on niin sovittu. Osuus saa kuitenkin olla enintään puolet käsirahasta, mutta kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä. (KVV 1074/2000, 16–17 §.)

Kun kiinteistönvälittäjä vastaanottaa käsirahan, täytyy hänen kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä (1074/2000) koskevan lain mukaan laatia tarjouksesta kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen asiakirja. Asiakirjan täytyy sisältää kaikki tarjouksen ehdot ja ehto käsirahan menettämisestä. (16 §.) Jos välitysliike on laatinut sopimuksen muutoin, kuin laissa säädetyn muodon mukaan, se voi johtaa korvausvelvollisuuteen, mutta ei suoraan tee tarjousta pätemättömäksi (Nevala 2011, 70). On mahdollista, ettei asiakirjaa tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa tämän velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. (KVV 1074/2000, 16 §.) Jos välittäjä on vastaanottanut käsirahan, muttei kauppaa synny siitä syystä, ettei tarjoukseen otetut ehdot toteudu tai myyjä ei hyväksy ostotarjousta, täytyy välittäjän palauttaa käsiraha tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, muttei kauppaa synny myyjästä johtuvasta syystä, täytyy kiinteistönvälittäjän palauttaa käsiraha tarjouksen tekijälle siltä osin, kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle. (KVV 1074/2000, 17 §.)

Myös vakiokorvauksen ja varausmaksun kohdalla täytyy kiinteistönvälittäjän laatia asiakirja, josta käy ilmi tarjouksen ja varauksen ehdot. Välitysliikkeelle maksettu käsiraha tai varausmaksu, joka on tarkoitettu toimeksiantajalle, on pääasiassa pätevä toimeksiantajaa kohtaan. Poikkeuksena on, jos ostaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ettei välitysliike ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltansa. Tällöin toimeksiantajalla on maksusuoja, eikä maksu ole pätevä. (KVV 1074/2000, 19 §.)

3.4 Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon pääsääntöisesti ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy. Toimeksiantosopimuksessa on kuitenkin mahdollista sopia, että välittäjä saa tietyn osan palkkiosta, vaikkei kauppaa syntyisikään. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos toimeksiantajina ovat sekä myyjä että ostaja, välittäjä saa vain yhden välityspalkkion suorittamastaan välitystehtävästä. Välityspalkkion suuruus riippuu välitystehtävän laadusta, suoritetusta työmäärästä ja muista seikoista. Palkkion tulee olla kohtuullinen niihin nähden. (KVV 1074/2000, 20 §.) Nykyään välityspalkkion keskimääräinen suuruus on 3,5 prosenttia (Kauppalehti 2014).

Tietyissä tapauksissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) mukaan kiinteistönvälittäjällä voi olla oikeus välityspalkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaolonajan jälkeen. Se on mahdollista vain, jos siitä on sovittu toimeksiantajan kanssa ja jos voidaan olettaa, että kaupan syntymiseen ovat vaikuttaneet oleellisesti välittäjän toimenpiteet sopimuksen voimassaoloaikana. Välittäjällä ei kuitenkaan voi olla oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt yli puoli vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen. (21 §.)

Esimerkiksi ratkaisussa KKO 2001:33 myyjä A velvoitettiin maksamaan kiinteistönvälittäjälle välityspalkkio asunnon kaupasta, jonka A oli tehnyt toimeksiantosopimuksen jälkeen. Tapauksessa voitiin katsoa välittäjän toimenpiteiden vaikuttaneen kauppaan siinä määrin, että kiinteistönvälittäjällä oli oikeus jälkipalkkioon. Ratkaisevaksi katsottiin, että samat ostajat olivat tutustuneet asuntoon ja tehneet siitä tarjouksen toimeksiannon aikana, vaikka A oli siinä tilanteessa hy-

lännnyt tarjouksen. Ostajat olivat kuitenkin saaneet tutustua kiinteistönvälittäjän laatimaan myyntiesitteeseen ja olivat tutustuneet asuntoon esittelyn aikana, joten kiinteistönvälittäjän toimenpiteiden katsottiin vaikuttaneen kauppaan merkittävästi.

Jos myyjä on tehnyt toimeksiantosopimuksen toisen välittäjän kanssa edellisen sopimuksen päättymisen jälkeen, on myyjä velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välittäjälle, jonka toimeksiantosopimus oli voimassa silloin kun tarjous hyväksyttiin. Tällaisessa tapauksessa välittäjien on jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa. (KVV 1074/2000, 20 §.)

3.5 Asunnon markkinointi

Kiinteistönvälittäjän näkyvimmit tehtävät liittyvät asunnon markkinointiin, kuten lehti- ja internet-ilmoituksiin sekä asunnon esittelyihin. Kiinteistönvälittäjällä on kuluttajansuojalain (38/1978) säättämiä velvollisuuksia asunnon markkinointiin liittyen, josta enemmän kappaleessa 3.6. Olennainen markkinointiin liittyvä seikka on tietojen antaminen. Asunnon tietojen antaminen on porrastettu kolmeen vaiheeseen, jotka ovat myynti-ilmoitus, myyntiesite ja asunnon esitteleminen. Näin ollen kaikkia annettavia tietoja ei tarvitse kertoa heti myynti-ilmoituksessa. (Kasso 2006, 17.) Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001) säättää mitä myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja asunnon esittelyssä on käytävä ilmi.

Edellä mainitun asetuksen (130/2001) 2 §:n mukaan myynti-ilmoituksessa on mainittava ainakin:

1. asunnon tyyppi: esimerkiksi rivitalo, kerrostalo, pientalo tai vapaa-ajan asunto
2. asunnon sijainti
3. asuintilojen pinta-ala ja huoneluku
4. keskeneräisen asunnon arvioitu valmistumisaika
5. asunnon myyntihinta ja velaton hinta
6. markkinoinnista vastaavan kiinteistönvälittäjän nimi ja osoite.

Ilmoituksesta on myös tultava ilmi, jos asunto on vuokrattu (Kasso 2006, 17).

Myyntiesitteessä annettavien tietojen määrä ja sisältö on laajempi, kuin myynti-ilmoituksessa. Kaikkien asuntojen myyntiesitteitä koskevien sääntöjen mukaan esitteessä täytyy mainita ainakin:

1. asunnon tyyppi (kerrostalo, rivitalo, pientalo, vapaa-ajan asunto jne.)
2. asunnon laatu (osakehuoneisto, kiinteistö, käyttöoikeus jne.)
3. asunnon vapautuminen tai valmistumisaika
4. asunnon velaton hinta
5. kaavoitustilanne ja keskeiset liikenneyhteydet sekä palvelut
6. markkinoinnista vastaavan kiinteistönvälittäjän nimi, osoite ja puhelinnumero.

Osakehuoneiston myyntiä koskevassa esitteessä on mainittava seuraavat tiedot:

1. asunnon osoite ja kerrostalossa sijaintikerros
2. asunto-osakeyhtiön yhtiön nimi ja osakkeiden numero
3. isännöitsijän nimi ja yhteystiedot
4. asunnon huoneluku ja pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin
5. taloyhtiön maa-alueen koko ja tiedot mahdollisesta vuokrasopimuksesta
6. rakennuksen valmistumisaika
7. kerrosluku ja rakennusmateriaali
8. pientalon kattotyyppi ja kate
9. lämmitysjärjestelmä
10. kaikkien huoneistojen lukumäärä ja pinta-alat
11. yhtiölle kuuluvat asukkaiden pysäköintitilat
12. käyttö- tai luovutusrajoitukset sekä lunastusoikeus
13. asumiskustannukset
14. mahdollinen osuus yhtiön veloista
15. mahdolliset myöhemmin kustannuksia aiheuttavat velvoitteet
16. sovitut peruskorjaukset sekä niiden ajankohta.

Esite voi sisältää lisäksi kaikkea muuta olennaista ja tarpeellista tietoa asunnosta. Jos asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä ostajalla on oikeus kohtuudella olettaa, asiasta on valtioneuvoston asetuksen 10 §:n mukaan mainittava esit-

teessä. Tällaisia tietoja voivat olla esimerkiksi se, ettei asunnossa ole sähköä tai se ei kuulu kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään. (Kasso 2006, 19.)

Esittely voi tapahtua itse asunnossa tai myös muualla. Asunnon esittelyssä mahdollisilla ostajilla on oltava nähtävillä myyntiesite, jollaiseksi katsotaan myös yhdistelmä, jossa esitetään luettelona tiedot useasta samanaikaisesti markkinoitavasta asunnosta. (Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001, 5 §.) Osakehuoneiston esittelyssä on oltava nähtävillä yhtiöjärjestys, yhtiön viimeisin tilinpäätös, isännöitsijän todistus ja muu selvitys yhtiön taloudellisesta tilasta. Lisäksi nähtävillä on oltava pohjapiirros, joka voi kuitenkin sisältyä jo myyntiesitteeseen. (Kasso 2006, 19–20.) Ostajan vastuulla on tutustua asuntoon esittelyn aikana ja kiinnittää huomiota olennaisiin seikkoihin esimerkiksi asunnon kuntoon liittyen (Rantanen 2008, 22).

3.6 Kiinteistönvälittäjän ja kuluttajan välinen suhde

Kuluttajansuojalaki säätelee elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välistä toimintaa, josta on kyse kiinteistönvälittäjän ja ostajan välillä. Kuluttajansuojalaissa on säädetty, että markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista tai sopimatonta. Kiinteistönvälittäjän on otettava tämä huomioon asuntoa markkinoitaessa. Markkinointi on hyvän tavan vastaista, jos se on selvästi ristiriidassa yleisesti hyväksyttyjen yhteiskunnallisten arvojen kanssa. Markkinointi on hyvän tavan vastaista erityisesti, jos se loukkaa ihmisarvoa tai uskonnollista tai poliittista vakaumusta, tai jos siinä esiintyy sukupuoleen, ikään, etniseen tai kansalliseen alkuperään, kansalaisuuteen, kieleen, vammaisuuteen, seksuaaliseen suuntautumiseen tai muuhun henkilöön liittyvään seikkaan perustuvaa syrjintää. Lisäksi markkinoinnissa ei saa suhtautua hyväksyvästi toimintaan, jolla vaarannetaan terveyttä, yleistä turvallisuutta tai ympäristöä. (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 2 §.)

Markkinoinnissa käytettävää menettelyä pidetään sopimattomana, jos se on elinkeinotoiminnassa yleisesti hyväksyttävän asianmukaisen menettelytavan vastaista tai jos se voi selvästi heikentää kuluttajan kykyä tehdä peruteltu ostopäätös tai päinvastoin johtaa kuluttajan tekemään päätöksen, jota hän ei olisi tehnyt ilman tätä sopimatonta menettelyä. (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 3 §.) Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on antanut ohjeen hyvästä välitystavasta, jon-

ka esimerkin mukaan kiinteistönvälittäjän täytyy toimia asiallisesti ja totuudenmukaisesti tarjotessaan välityspalvelua. Tarjotessaan kiinteistönvälityspalvelua välittäjä ei saa esimerkiksi soittaa sellaisille asunnon myyjille, joiden ilmoituksissa on kieltö ”ei välittäjille”. Jos välitysliike tarjoaa välityspalvelua tällaisille itsemyyjille, sen täytyy selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan tarjoamassa nimenomaan välityspalvelua eikä välittäjä saa missään nimessä tekeytyä ostajaehdokkaaksi. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2008, 5.)

Kuluttajansuojalain 6 § kieltää antamasta totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, mikä on olennaista kiinteistönvälittäjän suunnitellessa asunnon markkinointia. Kiinteistönvälittäjä ei näin saa missään asiakassuhteen vaiheessa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja myytävänä olevasta asunnosta, jos tiedot ovat omiaan johtamaan kuluttajan tekemään ostopäätöksen, jota hän ei olisi ilman annettuja tietoja tehnyt. Myöskään olennaisia tietoja ei saa jättää antamatta, jos on mahdollista, että kuluttaja tekee päätöksen, jota ei olisi tehnyt, jos olisi saanut riittävästi tietoja. Tietojen täytyy myös olla selkeitä, ymmärrettäviä ja oikeaan aikaan annettuja. (Kuluttajansuojalaki 38/1978, 6–7 §.) Välitysliikkeen markkinoidessa omaa välityspalveluaan, tulee välitysliikkeen ilmoittaa hinta, jos kyse on yksilöidystä markkinoinnista. Silloin hinta on ilmoitettava selkeästi ja ilmoitetun hinnan täytyy sisältää arvonlisäveron osuus. Jos kyse on pelkästään kohdeilmoittelusta, eli esitellään vain välittäjän kautta myytäviä kohteita, ei palvelun hintaa tarvitse ilmoittaa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2008, 7.)

4 Asunnon virhe ja kiinteistönvälittäjän vastuu

4.1 Yleinen virhesäännös ja asuntoa koskevat tiedot

Kaupan osapuolilla on omat vastuunsa tapauksessa, kun kaupan kohteessa on virhe. Asuntokauppalain (843/1994) mukaan asunnossa on yleisen virhesäännöksen mukaan virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä on sovittu tai se ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla on perusteltua olettaa. Asunto on myös virheellinen silloin, jos se ei vastaa rakennusvalvontaviranomaisen säännöksissä ja määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Asunnossa on myös virhe silloin, kun sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle, tai jos rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakennustavan mukaisesti tai vastaa-

vasti ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Myös jos rakentamisessa käytetty materiaali ei ole ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua, voidaan asunto katsoa virheelliseksi. (14 §.) Tällöin kyseessä on laatuvirhe, eli asunto ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä ostajan ja myyjän kesken on sovittu. Tavallisesti puutteet liittyvät rakennuksen kuntoon tai rakenteisiin. (Kasso 2006, 104–105.)

Asunnon virheellisyydestä on kyse kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 16.8.2002 dnro 00/82/1288. Kuluttaja oli ostanut käytetyn rivitaloasunnon, johon tehtiin kuntotarkastus noin puoli vuotta ostamisen jälkeen, jolloin selvisi, että asunnon ulkoseinien puurakenteet olivat alkaneet homehtua ja lahota. Selvisi, että asunnossa oli ns. valesokkeli, joka johtui virheestä rakennusvaiheessa. Ostajat olivat ymmärtäneet, että asunnon rakenteet olisivat kunnossa, koska yhtiön vastaavassa asunnossa oli aikaisemmin tehty kuntotarkastus, jossa todettiin asunnon rakenteiden olevan kunnossa. Myöhemmin selvisi, että yhtiön kahdessa samalta näyttävässä eri talossa oli erilaiset sokkelirakenteet.

Ostajat vaativat, että myyjä maksaisi korjauksesta aiheutuneet kulut, joten asia meni kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi. Lautakunta katsoi, että asunto oli kunnoltaan merkittävästi huonompi kuin ostajille oli perusteltua edellyttää ja siinä katsottiin olevan virhe. Virheen ei kuitenkaan katsottu johtuvan myyjästä, eikä voitu katsoa myyjän tienneen siitä, minkä johdosta ostajilla ei ollut oikeutta korjauskulujen korvaukseen. Ostajat olivat ostaneet asunnon hintaan 1 200 000 markkaa ja virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi katsottiin 10 000 markkaa.

Myyjän ja kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen kuuluu oikeellisten tietojen antaminen myytävänä olevasta asunnosta. Jos näitä velvollisuuksia ei ole hoidettu huolella, voi myyjä tai kiinteistönvälittäjä joutua vastuuseen virheestä. Näin ollen asunnossa on virhe myös silloin, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Esimerkkinä virheellisistä tiedoista on Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2003:61, jossa ostajat olivat ostaneet asunnon, jonka pinta-alaksi oli ilmoitettu 58 neliömetriä, mutta joka todellisuudessa oli vain 49 neliömetriä. Isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen mukaan asunnon pinta-ala oli 58 neliömetriä, eikä todellista pinta-alaa oltu näin ollen selvitetty. Kiinteistönvälittäjä oli saanut

tämän tiedon sekä myyjältä että isännöitsijältä, mutta isännöitsijäntodistuksesta kuitenkin ilmeni, ettei pinta-alaa oltu todellisuudessa mitattu, vaan se perustui yhtiöjärjestykseen. Korkein oikeus katsoi, että kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuteen kuului varmistaa, että huoneiston pinta-ala on luotettavasti mitattu, eikä välittäjä ollut tätä selvittänyt. Myyjän katsottiin olevan myös vastuussa virheellisestä tiedosta, koska hän ei ollut antanut välittäjälle todenmukaista tietoa asunnon pinta-alasta. Korkein oikeus velvoitti myyjän ja välittäjän yhteisvastuullisesti maksamaan korvauksia asunnon ostajille. Myyjä joutui maksamaan hinnan alennusta ja välitysliike vahingonkorvausta, vaikka vastuu viime kädessä olikin välitysliikkeellä, joka oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa.

Virhe on kyseessä myös silloin, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle asunnosta sellaisia tietoja, joista hänen täytyy olettaa tienneen ja joista ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Myös asunnon materiaaleihin, laitteisiin, ympäristöön tai palveluihin liittyvät puutteelliset tai virheelliset tiedot voidaan katsoa asunnon virheeksi. (Asuntokauppalaki 843/1994, 15 §.) Virheellinen tieto voi koskea mitä tahansa asunnon ominaisuuksia tai kuntoa koskevaa seikkaa. Annettujen tietojen täytyy olla riittävän konkreettisia, jotta niistä voi seurata virhevastuu, eli pelkkä yleisluonteinen kehuminen ei aiheuta myyjälle suoraa virhevastuuta. (Nevala 2011, 262.)

Asunnon virheellisyyttä arvioidaan sen perusteella, millainen asunto on ominaisuuksiltaan vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle yleensä tavarán, eli tässä tapauksessa asunnon luovutushetkellä. Myyjä vastaa asunnossa olevasta virheestä, joka on ollut asunnossa, ennen vaaranvastuun siirtymistä. Myös jos asunto huononee vaaranvastuun jo siirryttyä ostajalle, asunnossa on virhe, jos huononeminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta. (Asuntokauppalaki 843/1994, 17 §)

4.2 Vastuun jakautuminen virheen sattuessa

Ostajan velvollisuus on tarkastaa asunto ja saamansa tiedot ennen kaupan päättämistä. Asuntokauppalain (843/1994) mukaan ostaja ei saa vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen ennen kaupan tekoa (4:16 §). Ostajan selonottovelvollisuuteen ei kuitenkaan kuulu asunnon tutkiminen muutoin kuin

ulkopuolisesti tutustuen (Kasso 2010, 206–207). Myyjällä on kaupassa vastuu tiedonannosta, eli hänen on kerrottava ostajalle kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat seikat. Myyjän vastuuta ei kuitenkaan poista se, ettei hän tiennyt jostain asuntoon liittyvästä virheestä, jos voidaan olettaa, että myyjän olisi pitänyt tietää siitä. Ellei myyjä ole antamistaan tiedoista varma, hänen täytyy ilmoittaa se ostajalle. (Kasso 2006, 104–105.)

Myyjän on myös kerrottava esimerkiksi asunnon aikaisemmasta vesivahingosta, vaikka sen aiheuttamat vauriot olisi jo korjattu. Myyjä ei siis saa jättää ilmoittamatta tietoja ja hänen on oikaistava havaitsemansa ostajan mahdollinen virheellinen käsitys jostain kiinteistön ominaisuudesta. Myyjän on aktiivisesti kiinnitettävä ostajan huomio sellaisiin seikkoihin, jotka voivat vaikuttaa asunnon käyttöön tai arvoon ja jotka myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää. (Kasso 2006, 105.) Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista samoin kuin välittäjän laininlyönnistä antaa tietoja. Myyjä on myös vastuussa isännöintitodistuksen tiedoista, mutta ei isännöitsijän suoraan ostajalle antamista tiedoista. (Nevala 2011, 261)

Asuntokauppalain (843/1994) mukaan myyjällä on velvollisuus oikaista virhe, jos siitä ei aiheudu kohtuutonta vaivaa ja kustannuksia (4:22 §). Jos ei virhettä voida oikaista, on ostajalla oikeus hinnan alennukseen tai kaupan purkuun. Ostajalla on myös oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii virheen vuoksi. (4:25–26 §.)

Joskus vastuu asunnon virheestä voi kuulua taloyhtiölle, jolloin ostaja ei voi vaatia virheen aiheuttamien kustannusten korvausta myyjältä. Virhe voi siis kuulua asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuden piiriin. (Kasso 2006, 108.) Hallituksen jäsen ja isännöitsijä voi joutua korvaamaan vahingon, jonka hän on huolellisuusvelvoitteen vastaisesti aiheuttanut yhtiölle tahallaan tai huolimattomuudesta. Korvattavaksi tulee myös vahinko, jonka hän on lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 24:1 §.) Vastaavasti osakkeenomistajalla eli asunnon omistajalla on vahingonkorvausvelvollisuus asunto-osakeyhtiötä kohtaan (24:2 §).

4.3 Kiinteistönvälittäjän vastuu virheessä

Kiinteistönvälittäjä ei ole varsinaisesti kaupan osapuoli myyjän ja ostajan tavoin, eikä välittäjän vastuu ole perusteeltaan tai laajuudeltaan sama kuin myyjän vastuu. Myyjä siis vastaa ennen kaupan tekoa kiinteistönvälittäjän antamista tai antamatta jätetyistä tiedoista. (Nevala 2011, 346.) Jos myyjältä vaaditaan hinnan alennusta tai kaupan purkua virheen kohdalla, kiinteistönvälittäjän mahdollinen vastuu on sopimus- tai vahingonkorvausvastuuta. Kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan voi joutua vastuuseen seikoista, joihin hän ei voi vaikuttaa. (Kasso 2006, 107.) Kiinteistönvälitysliikkeellä on vastuu korvata vahinko toimeksiantajalle, jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe. Lisäksi toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada vahingonkorvaus välitysliikkeeltä virheellisen menettelyn kohdalla. Välitysliikkeen menettely on ollut virheellistä, jos se ei ole täyttänyt lainmukaisia velvoitteitaan suhteessa välitysliikkeen vastapuoleen. (Tieteen termipankki 2014.)

Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu tuottamukseen, eli hän on korvausvastuussa vain, jos hän on tahallaan aiheuttanut vahingon tai jos hän ei ole noudattanut tehtävässään edellytettävää huolellisuutta. Välittäjällä on siis vastuu vain omasta virheestään, eli jos välittäjän toiminnassa ei ole virhettä, ei korvausvastuuta-kaan ole. Tavallisesti kiinteistönvälittäjän vastuu liittyy selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyömiseen, kuten asuntoon liittyvien tietojen puutteellinen selvittäminen tai saatujen tietojen kertomatta jättäminen. (Kasso 2006, 108.) Kiinteistönvälittäjän ei voida kuitenkaan edellyttää tutkivan asuntoa muulla tavalla kuin ulkopuolisesti ja silmämääräisesti (Kasso 2010, 206–207). Välitysliikkeellä on ostajaa kohtaan vahingonkorvausvelvollisuus, joka siis edellyttää tuottamusta ja syy-yhteyttä välitysliikkeen toiminnan ja vahingon syntymisen välillä (Tieteen termipankki 2014).

Asunnon virheellisyyttä ja kiinteistönvälittäjän vastuuta käsitellään Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:75. Henkilö A oli ostanut kiinteistön vakituiseksi asunnokseen, vaikka rakennuslupa oli vain vapaa-ajan asunnolle. A vaati myyjältä kauppahinnan alennusta ja vahingonkorvausta. Kiinteistönvälittäjältä hän vaati vahingonkorvausta, koska hänelle ei oltu kerrottu, ettei kiinteistö voida käyttää vakituiseena asuntona, eikä siten kiinteistö vastannut sitä, mitä kaupan teossa oli sovittu. Kiinteistönvälittäjä oli A:n mukaan toiminut virheellisesti.

Kiinteistönvälittäjän ja ostajan välinen vastuu ei ollut suoranaista sopimusvastuuta, mutta välittäjän korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle on kuitenkin samankaltaista kuin hänen vastuunsa itse toimeksiantajalle. Näin ollen kiinteistönvälittäjä joutui vastaamaan virheestään maksamalla vahingonkorvauksia toimeksiantajan vastapuolelle, eli asunnon ostajalle.

5 Pohdinta

Opinnäytetyön tehtävä oli määritellä, millainen on kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa. Välittäjän pääpiirteinen vastuu löytyi kiinteistönvälityksestä ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) annetusta laista, mutta sitä täytyi täydentää muita lähteitä käyttäen. Kuten monista Kuluttajariitalautakunnan ja Korkeimman oikeuden ratkaisuista kävi ilmi, ei ole aina selvää, mihin välittäjän vastuu ulottuu ja milloin korvausvelvollisuus syntyy. Usein välittäjälle luultu vastuu kuuluukin myyjälle. Ostaja voi tehdä valituksen virheestä Kuluttajariitalautakunnalle ja varmuuden vuoksi kannattaa valitus kohdistaa sekä välittäjään että myyjään, koska ei aina ole selvää, kummalle vastuu kuuluu (Kuluttajariitalautakunta 2013).

Kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa on siis vähäisempää kuin itse myyjän vastuu. Kiinteistönvälittäjän työ alkaa laatimalla toimeksiantosopimus, jossa välitysliikkeen vastuulla on yksilöidä toimeksiannon sisältö ja siitä maksettava korvaus. Vastaus tutkimuskysymykseen, eli millainen on kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa, on toimeksiantosopimuksen kohdalla sellaista, että sopimus tehdään lain mukaan ja ehdot ovat kaikkien osapuolten etujen mukaisia. Kiinteistönvälittäjä on välitysalan ammattilainen, toisin kuin asunnon myyjä tai ostaja, joten välittäjällä on vastuu ottaa huomioon lainsäädäntö, josta ns. maallikot eivät välttämättä ole tietoisia. Kiinteistönvälittäjän koko välitystehtävä perustuu toimeksiantosopimukseen, joten ehkä keskeisin vastuu liittyy juuri tämän sopimuksen tekemiseen ja sen noudattamiseen.

Kun myyjä on vastuussa itse asunnosta annettavista tiedoista, kiinteistönvälittäjä on lähinnä vastuussa oman välitystehtävänsä suorittamisesta, joka täytyy tehdä ammattitaitoisesti ja hyvän välitystavan mukaisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja tämän vastapuolen edut. Tämän takia mielestäni kiinteistönvä-

littäjän täytyy käydä kattava keskustelu toimeksiantajan kanssa, jotta varmasti kaikista ehdoista päästään yhteisymmärrykseen eikä synny sekaannuksia. Välittäjän tulee antaa myytävästä asunnosta totuudenmukainen kuva, joka ohjaa ostajan tekemään ostopäätöksen oikeilla perusteilla. Vaikka välittäjällä usein varmasti on mielessä vain saada asunto välitettyä mahdollisen korkeaan hintaan, on hänellä vastuu toimia lain ja tietysti hyvän tavan mukaisesti. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on laatinut internet-sivuiltaan löytyvän ohjeen hyvästä välitystavasta, jota kiinteistönvälittäjän tulee noudattaa työssään (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2012).

Välittäjän ammattitaitoon kuuluu oikeanlainen koulutus, joka saadaan välittäjäkoe suorittamalla. Tällä hetkellä välitysliikkeen palveluksessa voi olla välittäjiä, jotka eivät ole suorittaneet välityskoea. He voivat osallistua välitystoimintaan, jos välitysliikkeen vastaava hoitaja on todennut heillä olevan tehtävän edellyttämä ammattitaito. Välittäjäkokeen suorittaminen on kuitenkin hyödyllistä ja parantaa välitysliikkeen ammattitaitoa. Koe on haastava ja sen läpäisee vain 34–37 % siihen osallistuneista. (Kauppakamari 2014.) Toimeksiantajat voivat luottaa paremmin välittäjään, jolla on kokeessa osoitettu ammattipätevyys, ja kokeen vaativuuden vuoksi sitä voidaan pitää pätevänä mittarina kiinteistönvälittäjän ammattipätevyydestä.

Vuoden 2016 alussa on tulossa voimaan lakimuutos, jonka perusteella vähintään puolella jokaisessa välitysliikkeessä toimivalla välittäjällä on oltava välittäjäkokeessa osoitettu laillistetun kiinteistönvälittäjän ammattipätevyys (YLE Uutiset 2014). Sen seurauksena välitysliikkeiden määrä todennäköisesti pienenee, koska osa välitysliikkeistä voi joutua lopettamaan ja osa mahdollisesti yhdistyy. Tämä tulee kuitenkin parantamaan välitysliikkeiden ammattitaitoa ja välityspalveluiden laatua. Näin ollen välityspalveluja käyttävät voivat luottaa saavansa korkealaatuista palvelua ja myös luottaa välittäjien laintuntemukseen. Toimeksiantajalle on tärkeää luottaa kiinteistönvälittäjään, koska kaupassa on kyse suurista rahasummista. Asunto on muutenkin jokaiselle ihmiselle yksi elämän tärkeimpiä asioita, joten on tärkeää, että ostaja saa juuri sellaisen asunnon, kuin hänen on saamiensa tietojen perusteella oikeus odottaa.

Kiinteistönvälittäjän vastuu konkretisoituu virheen tapahtuessa, ja välittäjä on tällöin vastuussa sekä toimeksiantajalle että tämän vastapuolelle. Välittäjän vas-

tuu ei siis rajoitu vain toimeksiantosopimuksen tehneelle osapuolelle vaan hänen on otettava laajasti huomioon myös vastapuolen edut. Itse asunnon virheellisyydestä välittäjä ei ole vastuussa, mutta hänen täytyy selvittää kaikki olennaiset asunnon ominaisuuksiin liittyvät tiedot ja kertoa niistä ostajalle. Välittäjän vastuulla on siis kertoa ostajalle kaikki myyjältä saamansa tiedot. Näin ollen välittäjän täytyy olla rehellinen ja aidosti kiinnostunut työstään. Välittäjän vastuulla on tietää velvollisuutensa, joten heidän on noudatettava työhönsä saamia ohjeitaan sekä tarvittaessa päivittää ammattitaitoaan koulutuksilla. Lisäksi välittäjälle kuuluva selonottovelvollisuus vaatii ammattitaitoa, jotta hän osaa ottaa oikeat asiat huomioon ja selvittää kaikki tarpeellinen asunnon ominaisuuksiin ja itse kauppaan liittyvä tieto, vaikka myyjä ei niitä suoranaisesti välittäjälle ker- toisikaan.

Opinnäytetyön tavoite oli selvittää kiinteistönvälittäjän vastuu ja lyhyesti määritellä muiden osapuolien vastuuta asuntokaupassa yleensä sekä erikseen virheen kohdalla. Vastauksia löytyi eri laeista, ja oikeuskäytäntö sekä kirjallisuus täydensi tekstiä sopivasti. Opinnäytetyöstä olisi ollut mahdollista tehdä kattavampikin, mutta löysin mielestäni olennaiset sisällöt jokaisen otsikon alle. Oikeuskäytännöstä löytyi melko vähän esimerkkejä juuri kiinteistönvälittäjän vastuuseen liittyen, joten jokaista kohtaa en voinut selventää esimerkin avulla. Kirjallisuudesta löytyi kuitenkin selventäviä seikkoja, joiden avulla sisältöä oli helpompi selittää ymmärrettävästi. Asuntokaupan vaiheet olisi voitu selvittää myös laajemmin, mutta opinnäytetyön aihe on kuitenkin kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa, joten näin tarpeelliseksi selvittää tarkemmin vain vaiheet, joissa kiinteistönvälittäjä on mukana.

Tutkimusmenetelmänä lainopillinen tutkimus oli mielekäs toteuttaa ja sen avulla sain riittävän vastauksen tutkimuskysymykseen, eli millainen on kiinteistönvälittäjän vastuu asuntokaupassa. Tutkimusta voisi täydentää haastattelemalla kiinteistönvälittäjiä ja toimeksiantajia, mutta silloin tutkimusmenetelmä ei olisi enää täysin lainopillinen vaan enemmän kvalitatiivinen tutkimus.

Aloittaessani tätä opinnäytetyötä en edes tiennyt mitä asuntokaupalla tarkoitetaan. Aluksi tehtävänä oli eritellä asunnon kauppa kiinteistön kaupasta ja löytää pelkkää asuntokauppaa koskevat lait ja säädökset. Opin, että myyjän, ostajan ja kiinteistönvälittäjän lisäksi asuntokaupan osapuolena on myös asunto-

osakeyhtiö, sekä virheen kohdalla rakennusyhtiö voi myös olla vastuussa.. Lisäksi on hyödyllistä, että koko asuntokaupan sisältö ja vaiheet selkeni itselleni tätä opinnäytetyötä tehdessä. Koska asunnon ostaminen on osa monen elämää, on tärkeää ymmärtää mitä kaikkea asuntokauppaan liittyy ja mitkä ovat kiinteistönvälittäjän tehtävät ja vastuut. Tätä opinnäytetyötä voisi kehittää eteenpäin erittelemällä erikseen uuden ja käytetyn asunnon kauppa ja perehtymällä syvemmin asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009). Myös asuntokaupan vaiheet voisi määritellä laajemmin ja sisältöä voisi rikastuttaa käyttämällä useampia lähteitä monipuolisemmin.

Lähteet

- Aktia. 2014. Miten asuntokauppa etenee.
https://www.aktia.net/ensiasunto/asuntokaupan_kulku.html.
 2.12.2014.
- Aluehallintovirasto. Itä-Suomen aluehallintoviraston välitysliikerekisteri.
<https://www.avi.fi/documents/10191/51141/V%C3%A4litysliikerekisteri+ISAVI/aa953668-7df3-4074-b67c-8b90bb573841>. 20.11.2014.
- Asuntokauppalaki 843/1994.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- Hallituksen esitys 146/2010 eduskunnalle sähköistä kiinteistönkauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi
- Hallituksen esitys 196/2012 eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.
- Husa J., Mutanen A. & Pohjolainen T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita.
- Kauppakamari. 2014. Usein kysytyt kysymykset.
<http://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/lkv-ja-lvv-koe/usein-kysytyt-kysymykset/>. 2.12.2014.
- Kauppalehti. 2014. Kiinteistönvälittäjiä on selvästi liikaa.
<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/kiinteistonvalittajia+on+selvasti+liikaa/201401608653>. 20.11.2014.
- Kiinteistölakimiehet. Asiakirjamallit.
<http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/asiakirjamallit>. 20.11.2014.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Oy. Ohje hyvästä välitystavasta. 2012.
<http://www.kvkl.fi/files/05062012hyvanvalitystavanohje.pdf>.
 24.11.2014.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Oy. Kiinteistönvälitysalan suhdannetietoa.
http://www.kvkl.fi/kiinteistonvalitysalan_suhdannetietoa.html.
 20.11.2014.
- KKO 2001:33.
- KKO 2003:61.
- KKO 2012:75.
- Kuluttajansuojalaki 38/1978.
- Kuluttajariitalautakunta 16.08.2002 dnro 00/82/1288.
- Kuluttajariitalautakunta 15.10.2004 dnro 02/81/3182.
- Kuluttajariitalautakunta 16.07.2007 dnro 2110/81/05.
- Kuluttajariitalautakunta 13.12.2007 dnro 2403/81/06.
- Kuluttajariitalautakunta. 8.7.2013. Kiinteistö- ja asunnovälitys.
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajiasi/asiat/asuntoasiat/kiinteisto-jaasunnonvalitys.html>. 24.11.2014.
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.
- Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000.
- Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum.
- Oikeusministeriö. Asuin- tai liikehuoneiston kauppa ja vuokraus.
<http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunn>

- onhankintasuomes-
sa/asuintaaliikehuoneistonkauppajavuokraus.html. 20.11.2014.
- Rantanen, R. 2008. Asunnon ostajan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Taloussanomat. 2014. S-Pankki: Asuntojen reaali hinnat laskevat.
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/11/12/s-pankki-asuntojen-reaali hinnat-laskevat/201415746/310>. 18.11.2014.
- Tieteen termipankki. Oikeustiede: Kiinteistönvälitysliikkeen vastuu kiinteistökaupassa.
[http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kiinteistönvälitysliikkeen vastuu kiinteistökaupassa](http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kiinteistönvälitysliikkeen_vastuu_kiinteistökaupassa). 19.11.2014.
- Tilastokeskus. 2014. Osakeasuntojen hinnat laskivat kolmanneksella vuosineljänneksellä
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/09/ashi_2014_09_2014-10-28_tie_001_fi.html. 12.11.2014.
- Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001.
- Valtioneuvoston asetus kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 143/2001.
- YLE Uutiset. 2014. Hyytyvä asuntokauppa kaventaa välittäjien leipää – ”Toimeksiannoista kilpaillaan verisesti”
http://yle.fi/uutiset/hyytyva_asuntokauppa_kaventaa_valittajien_leipaa_toimeksiannoista_kilpaillaan_verisesti/7609813. 23.11.2014.